

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

AU-02-5.MTK.7331-913/09



Kraków, dnia 24.02.2010 r.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), §1 – 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2000, Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Miejskiej Kraków
działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką
Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicz 29, 31-523 Kraków,
z dnia 20.04.2009 r.

ustala się warunki zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: **budowa budynku handlowo-usługowego na działce nr 3/22 obr. 45 jedn. ewid. Krowodrza wraz z wjazdem z działki nr 244/4 obr. 45 jedn. ewid. Krowodrza przy ul. Wrocławskiej w Krakowie.**

Załączniki stanowiące integralną część niniejszej decyzji:

Nr 1 – Warunki zabudowy terenu (część tekstowa)

Nr 2 – Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1:1000, stanowiące część graficzną decyzji

Nr 3 – Wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w § 3 ust. 1 i § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) (część tekstowa)

Nr 4 – Wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej, wyznaczone na mapie w skali 1:1000, stanowiące część graficzną decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 20.04.2009 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa wpłynął wniosek: Gminy Miejskiej Kraków, działającej przez pełnomocnika: Panią Annę Trembecką Z-cę Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta UMK, ul. Kasprowicz 29, 31-523 Kraków, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: budowa budynku handlowo-usługowego na działce nr 3/22 obr. 45 jedn. ewid. Krowodrza wraz z wjazdem z działki nr 244/4 obr. 45 jedn. ewid. Krowodrza przy ul. Wrocławskiej w Krakowie.

Data 2010-03-03 (1)

Data 2010-03-02 (1)

Nr zał.
Pobrano opłatę skarbową

Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1. Postanowienie Wojewody Małopolskiego z dnia 15.12.2009 r. znak: WI.IV.7046-1-214-09 w zakresie zadań rządowych
2. Postanowienie Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 08.12.2009 r. znak: PR.VIII.7331/1-209/09 w zakresie zadań samorządowych o znaczeniu ponadlokalnym.

W toku postępowania organ wystąpił też o uzgodnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Z uwagi na fakt, iż w terminie 21 dni od przesłania projektu decyzji o warunkach zabudowy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie zajął stanowiska w sprawie, należało uznać, zgodnie z treścią art. 53 ust. 5c w zw. z art. 60 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił projekt decyzji pozytywnie.

Uzyskano ponadto następujące opinie:

1. Opinię Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu z dnia 25.05.2009 r. znak: ZIKiT/S/28320/09/IUO/23711 w zakresie infrastruktury obsługi komunikacyjnej oraz możliwości podłączenia do dróg publicznych
2. Opinię Wydziału Kształtowania Środowiska UMK z dnia 26.05.2009 r. znak: WS-05.AB.7624-654/09 i z dnia 24.07.2009 r. znak: WS-05.AB.7624-654/09 w zakresie ochrony środowiska

W toku postępowania ustalono, że spełnione zostały łącznie przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym stwierdzono, iż:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji;
4. teren inwestycji - działka nr 3/22 obr. 45 jedn. ewid. Krowodrza stanowi grunt wyłączony z produkcji rolnej, oznaczony w wypisie z rejestru gruntów jako: Bi - nie mają zatem zastosowania przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16 poz.78 ze zmianami);
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Arianę Gano-Kotulę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów - nr MP-SL-0577.

- Należy zachować i zabezpieczyć na czas budowy systemy korzeniowe, korony i pnie drzew
- Należy zastosować w projektowanej budowie technologie pozwalające na ochronę systemów korzeniowych drzew i krzewów.
- W przypadku nieuniknionej kolizji z istniejącą zielenią (drzewa i krzewy poza przeznaczonymi do bezwzględnej ochrony) projektant , inwestor lub właściciel terenu winien zwrócić się do WKŚ z wnioskiem o wydanie uzgodnienia w zakresie ochrony środowiska pod kątem ochrony zieleni.

• Pod względem ochrony wód i gospodarki wodnej i geologii:

- Rozwiązanie gospodarki ściekowej zgodnie z warunkami MPWiK w Krakowie.
- Zagospodarowanie wód opadowych pod przyszłą inwestycję nie może naruszać stany wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z art.29 ust.1,pkt.1,art.38 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r Prawo wodne (Dz.U. Nr 239 , poz 2019z późniejszymi zmianami)
- Niwelacja terenu nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystnie przekształcać naturalne ukształtowanie terenu.
- Ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.09. 1998 w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. (Dz.U. 126 poz.839)

• Pod względem ochrony powietrza, ochrony przed hałasem.

- Należy zastosować ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej , ogrzewanie elektryczne , lokalne źródła na paliwa ekologiczne : gaz ziemny , lekki olej opałowy lub alternatywne źródła energii słoneczna ,geotermalna.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a. sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą:

- **zaopatrzenie w wodę:** przedmiotowej inwestycji w oparciu o miejską sieć wodociagową , na warunkach określonych przez dysponenta sieci;-
- **zaopatrzenie w energię elektryczną:**
w oparciu o miejska sieć energetyczną ,na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- **zaopatrzenie w energię ciepłą :** w oparciu o kotłownię indywidualną na paliwa ekologiczne lub alternatywne źródła energii.
- **zaopatrzenie w gaz :** przedmiotowej inwestycji w oparciu o miejski gazociąg niskiego ciśnienia na warunkach dysponenta sieci

b. sposób zaopatrzenia w środki łączności:

Zaopatrzenie w środki łączności jest możliwe po zawarciu umowy z dysponentem sieci teletechnicznej

c. sposób odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami:

- **odprowadzenie ścieków:**
odprowadzenie ścieków z planowanej inwestycji w oparciu o miejską sieć kanalizacji ogólnospławnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **odprowadzenie wód opadowych:**

odprowadzenie wód opadowych z planowanej inwestycji w oparciu o miejską sieć kanalizacji ogólnospławnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- **gospodarka odpadami:**

usuwanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami) w drodze indywidualnych umów z przedsiębiorstwem trudniącym się ich wywozem)

d. dostęp do drogi publicznej:

-teren planowanej inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej którą stanowi ul. Wrocławska(zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym*(Dz.U.03.80.717)

e. wymagana ilość miejsc parkingowych:

Inwestor winien poza pasem dróg publicznych zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu inwestycji.

f. inne warunki w zakresie komunikacji:

ZIKiT/S/28320/09/TUO/23711 z dnia 25.05.2009 r.

-teren planowanej inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej którą stanowi ul. Wrocławska zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym*(Dz.U.03.80.717)

- istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z art.61,ust.1 pkt.3 *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym*(Dz.U.03.80.717)

- obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od drogi publicznej jaką jest ul. Wrocławska przy zachowaniu obowiązującej organizacji ruchu poprzez istniejący zjazd na teren inwestycji.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6. Inne

- Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62 poz. 628 ze zmianami) w projekcie budowlanym inwestor winien wskazać sposób postępowania i zagospodarowania mas ziemnych, jeżeli będą one przesuwane lub przemieszczane w związku z realizacją projektowanej inwestycji.
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, zapewniając równocześnie ochronę interesów osób trzecich.
- O wydanie pozwolenia na budowę, inwestor winien wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, Kraków Rynek Podgórski 1.

Przygotowała

Mgr inż. Arch.Ariana Gano-Kotula

Wpisana na listę samorządu

zawodowego architektów

Nr MP-SL-0577

mgr inż.arch. ARIANA GANO-KOTULA
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewid. 953/92

z up. PREZIDENTA MIASTA
Adam M. Młuchanowski
Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

**WARUNKI ZABUDOWY
ORAZ
WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ**

przeprowadzonej na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588)

dla zamierzenia inwestycyjnego pn: Budowa budynku handlowo usługowego na dz. nr 3/22 obr. 45 Krowodrza wraz z wjazdem z dz. nr 244/4 obr.j.w. przy ul. Wrocławskiej w Krakowie.

W celu ustalenia wymagań dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 ww. rozporządzenia. Granice obszaru określono na mapie własnościowej terenu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do analizy.

Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie powyższej analizy, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

I. RODZAJ INWESTYCJI wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589):
zabudowa usługowa

Planowana zabudowa stanowić będzie kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach sąsiednich, tj. na działkach nr.4,5,6 obr 45 Krowodrza .

II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a. linia zabudowy .

Ponieważ planowana zabudowa jest lokalizowana w głębi terenu i nie przylega bezpośrednio do ul. Wrocławskiej, odstąpiono od wyznaczania linii zabudowy, o której mowa w § 4 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588) .

Linie zabudowy dla wnioskowanej inwestycji wynikać będą z warunków technicznych obowiązujących w okresie sporządzania projektu budowlanego, które regulować będą odległości od granicy działki oraz budynków i obiektów technicznych, zlokalizowanych na przedmiotowym terenie i działkach sąsiednich z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej.

Istotnym ograniczeniem również będą przepisy rozpatrywane na etapie sporządzania projektu budowlanego i odnoszące się do oddziaływania planowanej zabudowy na teren działek sąsiednich na których istnieje możliwość zaprojektowania zabudowy kubaturowej .

b. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej:

- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustalono w wysokości: **do 22 %**

Wskaźnik ten wyznaczono zgodnie z §5. ust. 1 rozporządzenia .

- udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji ustala się na poziomie co najmniej

20 % zachowując w stopniu maksymalnym zielen istniejącą

c. szerokość elewacji frontowej

szerokość elewacji frontowej budynku do 18m +/- 20%

Szerokość tę wyznaczono zgodnie z § 6. ust. 1 rozporządzenia .

d. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.

(wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu prostopadłym do frontu działki- liczona jest od poziomu terenu do poziomu kalenicy, natomiast wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających połacie dachowe z kalenicą o przebiegu równoległym do frontu działki- liczona jest od poziomu terenu do poziomu okapu połaci dachowych; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków posiadających wykształcony gzyms lub attykę- liczona jest od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do poziomu tego gzymsu lub attyki.)

Wysokość attyki budynku ustala się maks. : **9m.**

Wysokości te wyznaczono zgodnie z § 7. ust. 4, rozporządzenia .

Zgodnie z § 7. ust. 2. rozporządzenia powyższe wysokości mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

e. geometria dachu:

- układ połaci dachowych: dach płaski o wysokości attyki maks.: **9m.**

- dopuszcza się zastosowanie dachów połaciowych o kalenicy nie przekraczającej 10m i kącie nachylenia do 45°

f. inne cechy zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy architektoniczno-urbanistycznej:

Planowana inwestycja powinna stosować współczesne formy przestrzenne oraz porządkować otoczenie wpływając na podniesienie jego walorów estetycznych

2. Warunki ochrony zdrowia ludzi, środowiska, przyrody, krajobrazu:

a. Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zmian.):

Warunki w zakresie ochrony zieleni, wód, geologii i gospodarki wodnej (z uwzględnieniem opinii Wydziału Kształtowania Środowiska WS-05.AB.7624-654/09) z dnia 24.07. 2009

• Pod względem ochrony zieleni:

- zachowanie i pełna ochrona jesionu rosnącego w pasie drogowym ul. Wrocławskiej.
- zachowanie i pełna ochrona : klonu (jednopniowego)i jesionu rosnących w rejonie granicy z działką nr 6.
- zachowanie i pełna ochrona trzech okazałych wiązów rosnących na wysokości 9/10garażu (licząc od południa), oraz dwóch pozostałych rosnących w rejonie południowej ściany wschodniego kompleksu garaży (kompleks graniczący z terenem inwestycji od północy).
- Zaleca się do zachowania klon rosnący na wysokości 8/9 garażu , zachodniego kompleksu garaży.
- zachowanie i zabezpieczenie przed zniszczeniem jak największej ilości pozostałych drzew i krzewów ozdobnych z możliwością przesadzenia młodych egzemplarzy po uzyskaniu decyzji administracyjnej.
- Prace ziemne, oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych , prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewienia winny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
- Prace ziemne w pobliżu drzew należy wykonywać sposobem ręcznym, oraz w odległości równej zasięgowi ich koron
- Obowiązuje zakaz składowania w trakcie budowy materiałów budowlanych w zasięgu systemów korzeniowych drzew i krzewów

W toku postępowania strony wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

Protokołem z dnia 11.05.2009 r. Pani Danuta Herman wniosła następujące uwagi cyt.: „Po zach.-pół. stronie dz. 3/22 znajduje się droga dojazdowa do zlokalizowanych w tym terenie garaży, których właściciele podkreślają, że projektowana inwestycja nie może spowodować likwidacji istniejącego dojazdu. Właściciele garażu wnoszą o bezwzględne udostępnienie możliwości przejazdu, przez ustalenie służebności przejazdu”.

Pismem z dnia 11.05.2009 r. Pan Stefan Mazur i Pan Zbigniew Nazimek wniesli o ustanowienie służebności przejazdu dla hipotecznych właścicieli garaży nr 1 do nr 17, o wydanie opinii w sprawie możliwości wykupu przez właścicieli garaży nr 1 do 17 – pasa terenu o szer. 4,0 m, położonego na działce nr 3/22 z przeznaczeniem na drogę dojazdową do ww. garaży oraz zorganizowanie spotkania zainteresowanych stron.

W świetle złożonych zarzutów rozstrzygnięto:

Na wstępie trzeba wskazać, iż teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego przeprowadzono postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy mieć przy tym na względzie fakt, iż decyzja o warunkach zabudowy jest tylko pierwszym etapem podejmowanym przez inwestora w celu realizacji inwestycji i nie stanowi podstawy prawnej do rozpoczęcia robót budowlanych. Taką podstawą jest decyzja o pozwoleniu na budowę wydawana po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego na zasadach i w trybie określonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /t. j. Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmian./.

Podstawowym celem i zadaniem postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zbadanie, czy projektowana inwestycja jest zgodna z warunkami określonymi w art. 61 ust.1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym czy jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy określa rodzaj inwestycji, parametry techniczne inwestycji oraz warunki, jakim winna odpowiadać inwestycja, wynikające z analizy urbanistyczno-architektonicznej oraz z przepisów odrębnych.

Wykonana w trakcie postępowania analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru wyznaczonego wokół terenu objętego wnioskiem wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz.1588).

Warunki ustalone w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy urbanistyczno – architektonicznej oraz uzgodnienia i opinie zgromadzone w toku postępowania zostały zawarte w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich. Warunkiem uzyskania niniejszej decyzji nie jest zgoda zarówno właściciela terenu inwestycji jak i innych stron postępowania, w szczególności właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, a zatem nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zgody stron biorących udział w postępowaniu, jak również od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia warunków nieprzewidzianych

obowiązującymi przepisami, o czym mowa w art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prawem do dysponowania terenem w celu realizacji inwestycji będzie musiał wykazać się inwestor w odrębnym postępowaniu administracyjnym przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na tym etapie decyzyjnym inwestor winien przedłożyć projekt budowlany inwestycji wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2004 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami odrębnymi.

W ramach projektu budowlanego inwestycji winny być rozwiązane m.in. kwestia konkretnej lokalizacji budynku na działce, gabaryt i forma architektoniczna obiektu, rozwiązanie dojazdu oraz przeprowadzenie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich. Kwestia zgodności powyższych rozwiązań projektowych z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi w w/w Rozporządzeniu oraz z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy będzie przedmiotem rozstrzygnięć w decyzji o pozwoleniu na budowę, a strony biorące udział w postępowaniu prowadzonym przed wydaniem tej decyzji, będą mogły wnieść swoje uwagi i zastrzeżenia.

W związku z powyższym osoby uznane za strony postępowania mają prawo wnieść uwagi i zastrzeżenia do projektowanej inwestycji, lecz ustalenie warunków zabudowy nie jest uzależnione od ich zgody lub sprzeciwu.

Równocześnie pismem z dnia 10.06.2009 r. znak: GS-05.72241-2-19/05 Wydział Skarbu Miasta UMK poinformował, iż cyt.: „załączona do wniosku o ustalenie warunków zabudowy koncepcja zagospodarowania terenu nie likwiduje istniejącego dojazdu do zlokalizowanych w tym terenie garaży lecz przewiduje poprowadzenie w jego miejscu drogi dojazdowej do projektowanego pawilonu, z której możliwy będzie także wjazd do poszczególnych garaży. Natomiast ustalenie służebności przejazdu będzie możliwe na wnioski zainteresowanych właścicieli garaży, po wydzieleniu ww. drogi dojazdowej, która nie będzie przeznaczona do sprzedaży, w oparciu o uzyskaną decyzję ustalającą warunki zabudowy dla ww. zamierzenia inwestycyjnego”. Wyjaśnia się także, że wniosek w sprawie ustanowienia służebności przejazdu, możliwości wykupu części terenu działki nr 3/22 obr. 45 jedn. ewid. Krowodrza przekazano pismem z dnia 19.05.2009 r. do Wydziału Skarbu Miasta UMK celem rozpatrzenia zgodnie z kompetencjami.

Wobec przedstawionych faktów, mając również na względzie przepis art. 56 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiący, iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi - orzeczono jak w sentencji.

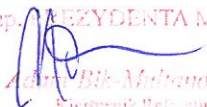
Od decyzji niniejszej stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej, zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym

- wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
 5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli
 - a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b. dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, dla którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
 6. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Andrzej Biliński
Kierownik Biura
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Otrzymują:

1. Strony według wykazu znajdującego się w aktach sprawy
2. Rejestr Centralny
3. a/a

Część tekstowa wyników analizy urbanistyczno- architektonicznej .

Dla zamierzenia: Budowa budynku handlowo usługowego na dz. nr 3/22 obr. 45 Krowodrza wraz z wjazdem z dz. nr 244/4 obr.j.w. przy ul. Wrocławskiej w Krakowie.

Opracowana przez: mgr inż. arch, Arianę Gano -Kotula wpisaną na listę samorządu zawodowego architektów – nr MP –SL-0577

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono:

1. Co do wytycznych wynikających z ogólnej charakterystyki terenu inwestycji i jego otoczenia.
Działka przeznaczona pod inwestycję położona jest w obszarze uzbrojonym, zabudowy o charakterze miejskim. Od południowego zachodu przedmiotowego terenu przebiega ul. Wrocławska, która jest trasą komunikacyjną o dużym natężeniu ruchu i stanowi jego .W części północnej przebiega trasa kolejowa . Tereny działek sąsiednich są zabudowane głównie zabudową. Przedmiotowa działka niezabudowana ,porośnięta drzewami samosiewkami .Sąsiednie działki po stronie północnej zabudowane garażami oraz drobnymi obiektami usługowymi, liczne dobudowy są często nieuporządkowane architektonicznie . Lokalizacja terenu inwestycji w strefie występujących uciążliwości ,oraz jego dobra obsługa komunikacyjna uzasadniają lokalizację funkcji usługowej. Planowana inwestycja stanowić będzie uzupełnienie istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania terenu

2. Co do funkcji planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

W analizowanym obszarze występuje

zabudowa usługowa, drogi wewnętrzne ,drogi publiczne, infrastruktura techniczna

3. Co do formy architektonicznej planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

W obszarze analizowanym występuje zabudowa o funkcji usługowej i administracyjnej ,budynki o zróżnicowanych gabarytach często zestawione w ciągi zabudowy . Uzupełnieniem istniejącego zagospodarowania terenu są małe obiekty typu garaże oraz budynki gospodarcze. Planowana inwestycja powinna stosować współczesne formy przestrzenne oraz porządkować otoczenie wpływając na podniesienie jego walorów estetycznych

4. Co do linii zabudowy na terenie objętym wnioskiem

W analizowanym terenie brak charakterystycznej . wykształconej formalnie linii zabudowy .

Po stronie północnej zabudowa zachowuje linię zabudowy tworząc formę pierzei w odległości ok. 5m od granicy działki, oraz w granicy działki drogowej po stronie południowej budynki występują w granicy działki drogowej. Teren planowanej inwestycji jest położony w głębi w drugiej linii zabudowy tak więc linia zabudowy ul. Wrocławskiej nie ulegnie zmianie.

Linie zabudowy dla nowej inwestycji wynikać będą z warunków technicznych obowiązujących w okresie sporządzania projektu budowlanego, które regulować będą odległości od granicy działki oraz budynków i obiektów technicznych, zlokalizowanych na przedmiotowym terenie i działkach sąsiednich z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej.

Istotnym ograniczeniem również będą przepisy rozpatrywane na etapie sporządzania projektu budowlanego i odnoszące się do oddziaływania planowanej zabudowy na teren działek sąsiednich na których istnieje możliwość zaprojektowania zabudowy kubaturowej

5. Co do wskaźnika wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki w tym wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej:

Wyznaczono w wysokości 22% na podstawie średniego występującego w obszarze analizowanym.

6. Co do szerokości elewacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

w obszarze analizowanym szerokość elewacji frontowej poszczególnych obiektów jest zróżnicowana Średnia szerokość elewacji wynosi ok. 18m. (zgodnie z załącznikiem graficznym do analizy)

7. Co do wysokości elewacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

Ustalenie wysokości planowanej zabudowy wyznaczono w oparciu o występujące wysokości elewacji frontowych budynków na działkach sąsiednich co zapewni prawidłowe relacje z otoczeniem i będzie nawiązywać skalą do budynków okolicznych.

8. Co do geometrii dachu planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

występują dachy płaskie, dachy połaciowe w budynkach. Kąt nachylenia dla dachów połaciowych do ok. 45°. Kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu działki dla dachów połaciowych prostopadły lub równoległy. Przy występującej różnorodności form dachów w obszarze analizowanym, dopuszczalnym jest zastosowanie zarówno dachów płaskich jak i połaciowych.

W związku z powyższym stwierdza się że:

Wnioskowane zamierzenie spełnia warunek kontynuacji funkcji określony w art. 61 ust.1 punkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie planowanej podstawowej funkcji zabudowy – tj zabudowy usługowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że warunki w zakresie art. 61 ust. 1 pkt 1 -5 zostały spełnione łącznie i pod tym względem zabudowa posiada kontynuację i możliwość realizacji w terenie. Z uwagi jednak na reprezentacyjne usytuowanie planowanej zabudowy zarówno forma architektoniczna, jak i użyte materiały wykończeniowe winny prezentować wysoki standard..

W obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, zgodnie z brzmieniem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to działka nr.4,5,6 obr 45 Krowodrza.

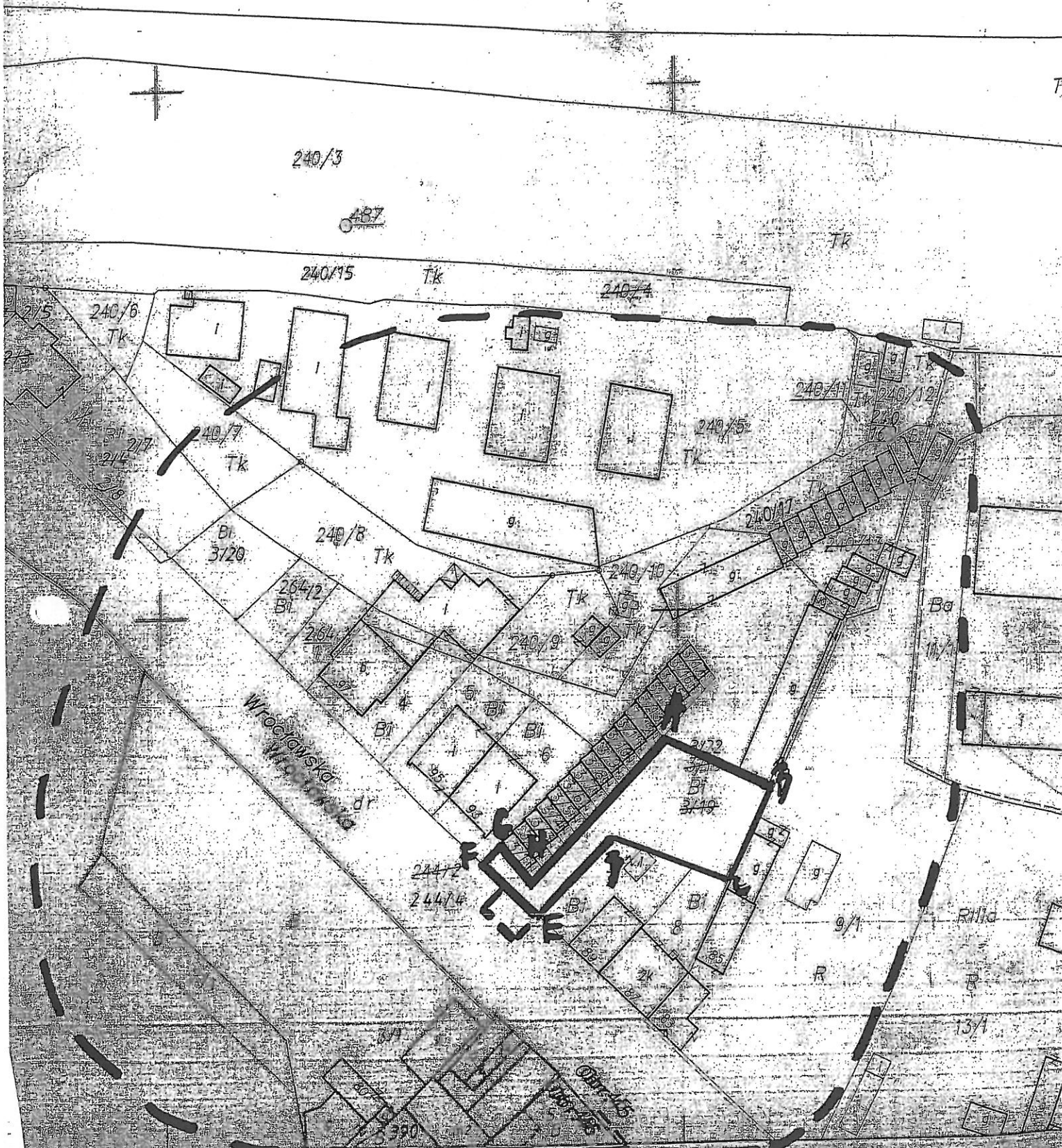
Zatem zostały spełnione łącznie warunki art. 61 ust. 1-5.

mgr inż. arch. ARIANA GANÓ-KOTULA
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń w spec. z dz. architektonicznej
nr ewid. 953/92

z up. PREZIDENTA MIASTA

Adam H. K. Krawczyk

Kierownik Referatu
w Wydziale Architektury i Urbanistyki



GD-05-1.74105-4-260/08

Odbitka z mapy ewidencji gruntów

Skala 1: 1000

Jednostka ewidencyjna Kwadrant

Obręb nr 46 k. s. 821D

Document nikt nie może z mapy ewidencji wydobyć, nie przeznaczonym do dokonania wpisu w księże wieczyste

02 III 2009

INSPEKTOR

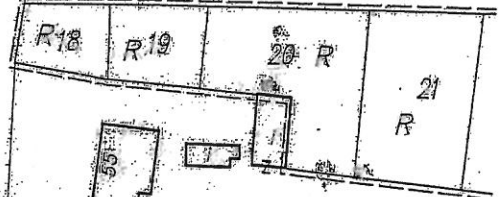
Magdalena Szlachetka
(stanowisko służbowe osoby upoważnionej)

Obr. 44

1225

Obr. 45

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1



z up. PREZESA MIASTA

Adam Słomkowski

Kierownik Wydziału Architektury i Urbanistyki

10

Ba

Ba 12/2

12/6

12/8

12/7

Ba

12/3

12/5

AU-02-517331/503/10 z dnia 2010-02-24
Załącznik nr 4- graficzny do wyników z analizy skala 1:1000

urbanistyczno - architektonicznej
przygotowała:

Mgr inż. Arch. Ariana Gano-Kotula
Wpisana na listę samorządu
zawodowego architektów
Nr MP-SL-0577

mgr inż. arch. ARIANA GANO-KOTULA
uprawniona do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń w sferze architektonicznej
nr ewid. 953/92

— — — granica obszaru analizowanego

A — B linie rozgraniczające teren inwestycji
kubaturowej

- - - granica zajętości terenu pod inwestycje
liniowe- infrastruktura techniczna i
komunikacyjna

Racławicka

dr

245

Ba

44/32

44/34

44/38

13x

